

# 盘点2023年度 锡城房地产市场四大关键词

近日,由克而瑞发布的无锡楼市2023年度销售排行榜重磅出炉。中信泰富·玖著自入市以来,项目凭借强劲的产品力持续热销,并以22.25亿元夺得2023年度无锡市区商品住宅项目销售金额排行榜冠军,建发·上院和保利达江湾城分别以15.76亿元、15.16亿元位居项目金额榜第二位、第三位。通过这份年度榜单,也可以解读2023年无锡房地产行业的四大关键词:品牌、品质、区位、趋势。

## 关键词一:品牌 央企国企背书,为行业注入强劲信心

2023年,由资金实力稳固的央企、国企开发的楼盘成为购房者置业的“安心之选”。

凭借着优越的区位价值和硬核的产品力,短短半年时间内,中信泰富·玖著就成为无锡楼市当之无愧的热销红盘,销售业绩势如破竹,稳居榜单,其中的小高层产品20多天热销5个亿,单天最高销量18套。

在2023年度无锡市区操盘销

售金额榜前二十中,国企建发房产、华发股份、首开股份,央企中信泰富地产、华润置地、京投发展、中国金茂、招商蛇口均位列其中。2023年无锡市区房企商品住宅权益销售金额榜单中TOP3门槛突破43.20亿元,其中建发房产凭借青江悦府、泊月湾、上院、静学和鸣、金玥湾等项目的热销,位居无锡市区房企权益金额榜、全口径金额榜双榜榜首。



从成交房企来看,2023年成交的65宗宅地中,有超过50宗地块由城投公司竞得。房企拿地热情有所减退,城投、国企担当起土拍市场的中流砥柱,将有利于稳妥化解风险,为行业信心的修复注入了一针强心剂。

## 关键词二:品质 消费者买的是产品,不是故事

时代澎湃向前,人们对于理想住宅的判断标准也在不断改变。比起房地产商用故事精心包装的“美好未来”,购房者更愿意相信“眼见为实”的好品质,“所见即所得”成为征服购房者的关键要素。从2023年度无锡六大区域项目销售金额TOP榜单来看,上榜的楼盘多为高端改善型住宅,包括中信泰富·玖著、建发·上院、保利达状元府等,这些项目凭借高品质、强实力稳定发挥,销售金额遥遥领先。

户型设计方面,中信泰富·玖著共打造14栋小高层和6栋叠墅

产品。小高层在售建筑面积约125-176平方米的精装户型,均价3.4万-3.9万元每平方米,其中建筑面积约149平方米和176平方米的样板房在太湖新城改善型市场中属于首推型产品。叠墅组团层高8-10层,在售建筑面积约174-281平方米毛坯叠墅,总价660万-900万元/套,整体容积率1.6,低于市场上同类型叠墅平均容积率(6-8层叠加产品平均容积率约为1.7-2.1)。此外,由建发·静学和鸣推出的128平方米爆款户型凭借11层臻洋房、超高得房率及

改善大四房设计等优势成为业主改善优选项目。

社区构建方面,保利达状元府的项目设计延续了保利达一以贯之的豪宅基因,秉持焕新城市建筑美学的园林风格建筑,将建筑面积约144-235平方米大平层作为项目主打,引领锡城高端市场。建发·上院的社区效仿颐和园规制,再现皇家雅境。锡东热销红盘山河九里坐拥双河景观带(九里河、映月湖公园),整体设计遵循园林空间主义和森居理念,将互动式景观纳入到社区之中。

## 关键词三:区位 经开、新吴、滨湖仍是“流量担当”

2023年,无锡楼市热门区域、热门楼盘表现抢眼,1-12月销售排行榜中多个区域都有代表性楼盘上榜。配套丰富的太湖新城和梁溪主城,成为无锡买房人的首选,榜单中的中信泰富·玖著、保利达状元府、愉樾天成、华发中央首府、仁恒湖滨世纪均出自其中。除此之外,从榜单上看,其它新兴地块作为后起之秀,比如旺庄板块、天一新城、惠山

新城,也吸引了不少人置业。

中信泰富·玖著择址太湖新城焦点区位,“手握”众多优质资源:长三角枢纽无锡南站、三大湿地公园(尚贤河湿地公园、贡湖湾湿地公园、震泽公园)、城市地标无锡中心、商业体(海岸城、山姆会员店、江南大悦城等)、高级教育配套……建发·上院位居梁溪、新吴、经开三区正核,紧邻新区第一实验中学、优质幼儿园(规划中),附近有

多个地铁站点。保利达状元府位于梁溪区崇安板块解放环路,周边汇聚了连元街小学、积余小学、通江实验小学等一批优质教育资源。

产业吸引力、人才凝聚力强的板块往往容易“诞生”销售强劲的项目。比如经开区的愉樾天成,新吴区的建发·上院,滨湖区中信泰富·玖著,其所在区域板块今年都交出了不俗的年度发展“答卷”。

## 关键词四:趋势 高品质住宅2.0时代,“体验感”是关键

无锡市房协副会长兼秘书长沈洵介绍:“2023年无锡楼市整体呈现出年初上升、年末下降的趋势,地产政策从供给端和需求端两端发力,共同促进房地产市场稳定。”在供给端,房地产融资支持措施相继落地;在需求端,“认房不认贷”、降首付比例、降利率等措施接连出台,居民购房支持力度不断加码。2023年11月,无锡出台了《进一步加强我市高品质住宅建设管理的实施方案》,全新高品质住宅2.0版本正式上线,成为无锡市房企转型的风向标。2.0版本对已有标准进行了再次完善,

主要涉及19大类31小点具体要求,包括明确加强对高品质住宅范围内的功能布局、建设容量、建筑形态市政交通、公建配套等规划研究工作。在此背景下,无锡所有新建高品质住宅项目将按更高标准实施规划建设,绿色低碳、健康安全、性价比高的商品房或将更有市场。

在无锡2023年度市区项目销售排行榜TOP10的楼盘中,经开、梁溪、锡东新城、惠山新城的楼盘中有不少楼盘都定位“高端改善”的产品。这些楼盘的受欢迎也佐证了无锡市场的需求正在从刚需走向改

善。以前买房是为了“有得住”,而现在已经逐渐变为了“住得好”。高端改善产品凭借着别出心裁的布局、精心设计的产品,能够给买房人带来更好的居住体验。

对于2024年有意向购房的市民,沈洵提供了几点建议,当下正处于政策窗口期,供给比较充足,是上车的好时机;在购房时,优先选择现房,选择拥有央企、国企和著名品牌背景的房企开发的住宅;也可以关注地产企业提供的微服务,提高居民生活体验。

(叶肖瑶)

## 英伦风公寓 助力锡东未来

近日,第一太平戴维斯(Savills)携手百宏置业,于锡东新城商务区百和商务广场内举行PAIHO公寓启动仪式。PAIHO公寓由第一太平戴维斯公寓运营及资产管理部担任品牌运营商,双方将紧密合作,以这一英伦风范的公寓,助力锡东未来的腾飞。

PAIHO公寓位于锡东核心区域,周边除了有5分钟车程的无锡东站,还有城市地铁轨道交通二号线。此外,商业配套一应俱全。九里仓轻文旅商业街区、映月湖中央公园周边环境,使之成为集自然、休闲、美食、娱乐为一体的多重体验生活圈。PAIHO公寓共有三重风格户型,面积从138平方米至167平方米不等,即“枕水”安居一室、“晨曦”锋芒两室和“伴山”潮流两室,满足一人独居、二人世界、带娃之家等不同需求。公寓采用ESG标准选材,营造安全、健康、舒适的居住环境。同时,居室精选国际高端家电品牌,其出色性能保障生活无忧。

“我们将始终以谦和之心,提供多元化、多功能的产品,提升空间价值,做出卓越的、可持续的、高价值的产品。”百宏置业董事长助理董亮表示,百宏置业自2013年进军地产领域,已成功打造出百和国际花园项目,获得市场高度认可和关注。其写字楼项目已具备WELL金级认证,这是对项目在健康、舒适和可持续性方面的认可。第一太平戴维斯公寓运营及资产管理部、PAIHO公寓经理凌涛认为,城市精英无论是定居生活还是出差旅行,品质居所始终是首要之选。他希望从入住PAIHO公寓开始,住客即能感受到高归属感和高体验感共存的国际服务,体验前所未有的生活品质。

(小天)